



SVENLJUNGA
KOMMUN

Detaljplan för Svenljunga 5:46 m.fl. ICA-parkeringen

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

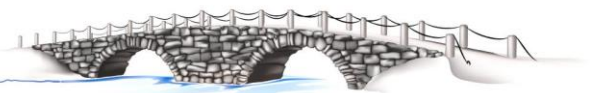
Granskningsredogörelse

Granskningshandling 2

Standardförfarande

.....
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2017-99



UTLÅTANDE

Samrådets genomförande

Detaljplanen har översänts för samråd enligt 5 kap 18 § i Plan- och Bygglagen (PBL).

Samrådstiden har varit 3 veckor och pågått till 19 februari 2018. Handlingar har funnits uppsatta i kommunhuset och sänts till berörda.

Samrådsrets

Länsstyrelsen	Vattenfall Eldistribution AB	Skanova AB
Trafikverket	Lantmäteriet	
Berörda markägare	Kommunstyrelsen	

Samrådsyttranden

Yttranden utan invändningar

Svenljunga kommuns gatuenhet har lämnat yttranden utan invändningar.

Yttranden med synpunkter och yrkanden

Yttranden	Kommentarer
<p>Länsstyrelsen</p> <p>Detaljplaneförslaget i sin nuvarande form måste säkerställa oskyddade trafikanters säkerhet.</p> <p>Granskningshandlingarna visar en plankarta med reviderad utformning. Längs med Järnvägsgatan och planområdet redovisas en GATA. Det är inte klart vad kommunens intention är, särskilt när det saknas en tydlig säkerhetszon mellan parkering och gatan. Vidare medger planen en byggrätt för ett parkeringshus i den södra delen med möjlighet för flexibel placering av in/utfartsanordning. Det vore lämpligt att styra var infart/utfart till parkeringshus placeras för att oskyddade trafikanters säkerhet inte ska äventyras.</p> <p>Länsstyrelsen anser att miljö kvalitetsnormen för vatten redovisats i godtagbart utsträckning och inte påverkas negativt</p>	<p>Plankartan revideras med en säkerhetszon för oskyddade trafikanter.</p> <p>Enligt ovan så revideras förslaget med två säkerhetszoner med bestämmelsen plantering eller n1. Även en bestämmelse om utfartsförbud kommer att tillkomma i planen.</p> <p>En ändring av bestämmelsen GATA till GÅNG och CYKEL visar på vilken intention kommunen har med området.</p> <p>Noteras.</p>
<p>Trafikverket</p> <p>Bemötande kring säkerhetszonen saknas i samrådsredogörelsen. Trafikverket anser att säkerhetszon ska eftersträvas. Dagens utformning är tydlig och det säkerhetsavståndet ska säkras i plankartan.</p> <p>Nu framtagna trafikutredning skriver att största möjliga parkeringsantal blir 250 jämfört med dagens 107. Det är positivt att utredningen tar hänsyn till Trafikverkets prognos år 2040.</p> <p>Trafikverket bedömer att utredningen är rimlig och att inga åtgärder utmed väg 156 behövs för fordonstrafik.</p>	<p>Revidering av plankartan kommer att ske till nästa granskning. Förslaget kommer att kompletteras med en skyddszon för oskyddade trafikanter och ett utfartsförbud.</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>

Lantmäteriet	
<p>I planförslaget finns det bestämmelser om rättighetsområden. Kommunen har i detaljplan rätten att bestämma vilka servitut som ska bildas. Det innebär att kommunen i så fall ska bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas. Eftersom fastighetsindelingsbestämmelser har en direkt styrande verkan på fastighetsindelningen, rättigheter mm. Är det viktigt att redovisningen av dessa är tydlig och att bestämmelserna är tillräckligt preciserade för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid genomförandet. De bestämmelser som finns i planförslaget är alldeles för oprecist utformade och uppfyller därför inte kraven i PBL. Behöver rättighet till utfart regleras i detaljplanen? Kan bestämmelsen utformas på annat sätt?</p>	<p>Bestämmelse för rättighetsområde a1 ändras till bestämmelse om gemensamhetsanläggning för att på ett bättre sätt uppfylla det syfte som är önskvärt. Tanken med bestämmelsen är att säkra så att utfart till fastigheterna bakom ICA fortfarande har tillträde till sina fastigheter från detta håll.</p>
<p>När bestämmelser om fastighetsindelning respektive rättighetsområden införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Redovisningen av prövningen bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>Eftersom FIB skapar en lösning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Dessa bör redovisas under en särskild rubrik.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>I planen finns ett x-område utlagt, men det finns brister i planbeskrivningen om x-område och hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill påpeka följande vad gäller x-områden:</p> <p>Genom att lägga ut x-område reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för</p>	<p>I de handlingar som skickades ut till samrådet fanns ett x-område utlagt i planen. Granskningshandlingarna innehöll inte ett x-område. X-området har ersatts av bestämmelsen gata för att säkra funktionen av gång och cykelväg, som är visionen.</p>

<p>allmänhetens tillträde till x-område. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.</p> <p>Fastighetsägaren kan kräva att en rättighet upprättas och även att ersättning skall betalas.</p> <p>Finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av x-områden. Om ingen bygger ut faller det rimligt för kommunen att ordna detta. Därför kan kommunen bli skyldig att sköta underhåll mm.</p> <p>Om inget avtalservitut upprättats krävs det väsentligt betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut. Dessa förhållanden bör beskrivas i planhandlingarna. Kanske bör man överväga att lägga ut området som gång och cykelväg?</p> <p>I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/markanvisningsavtal upprättats eller ska tecknas. Det bör redovisas i planbeskrivningen.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p> <p>I planbeskrivning framgår att ett köpeavtal ska tecknas mellan kommun och exploatör.</p>
<p>SÄRF</p> <p>Räddningstjänsten ser behov av en planbestämmelse, alternativt information om att ett eventuellt P-hus ska förses med möjlighet att stäng av utflödet till dagvattensystemet, alternativt att p-huset inte förses med utlopp alls.</p> <p>Bilbränder kan ge upphov till stora mängder kontaminerat släckvatten, vilket kan skada recipienten (Åtran). Vid en bilbrand i p-huset krävs att fokus läggs på brandsläckning och då blir tyvärr släckvattenfrågan inte prioriterad.</p> <p>Önskad lösning (bör ske i bygglovet) är en avstängningsventil eller att p-hus ej förses med dag eller spillvattenutlopp.</p>	<p>Teknisk lösning kommer vara ett krav vid försäljning av marken och inte hanteras i planen.</p>
<p>Fastighetsägare Svenljunga 4:89</p> <p>Parkeringshus där det förekommer är ofta ett fult hus, med risk för att bli nedklottrat.</p>	<p>Noteras. Byggrätten för parkeringshus tas bort.</p>

<p>I fall så sker, desto fulare.</p> <p>En undran: är dess ev. tillkomst för närvarande så påhängande, sedan en ny matvaruaffär tillkommit som avlastar?</p>	
<p>Fastighetsägare Svenljunga 4:13</p> <p>Detaljplanen strider mot PBL. Mark i stadskärnan ska användas till det som den är mest lämpad för. Det saknas behov av ytterligare parkeringsplatser. Marken är därmed från allmän synvinkel inte lämplig för bebyggelse av parkeringshus. Om ICA handlaren vill utöka sin verksamhet och bygga en större butik och parkering så bör detta ske utanför samhället. Ytterligare en allvarlig brist i den föreslagna detaljplanen är att det saknas utredningar avseende hur trafiksäkerheten påverkas. Den planerade byggnationen kan komma innebära stora risker för olika trafikanter och det är därför av stor vikt att planeringen är noggrann och att det på förhand går att utläsa hur risker ska minimeras och förebyggas. Vid samlad bedömning kan konstateras att detaljplanen inte bör antas då den strider mot PBL.</p> <p>Tyréns utredning visar att det inte finns ett behov av ett parkeringshus.</p> <p>Utredningen är gjord 28 nov 2017, vilket är en dag efter den 27:e, den dag då majoriteten av befolkningen får sin lön/ersättning. Trafikflödet och belägningsgraden på ICAs parkering borde vara högre denna dag. Utredningen visar att beläggningen är 50% vilket styrker att det saknas behov av ett parkeringshus. Det bör även poängteras att i december 2017 dvs efter att utredningen gjordes så öppnade Netto en butik ca 1km från den aktuella ICA-butiken. Den omständigheten innebär att belägningsgraden i nuläget är än lägre då vissa av ICA-butikens tidigare kunder nu kommer att handla på netto.</p> <p>I utredningen framgår även att det finns goda marginaler på den aktuella parkeringen och att det saknas ett behov</p>	<p>Noteras.</p> <p>Byggrätten för parkeringshus tas bort.</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p> <p>Utredningen ska spegla en vardag då det är genomsnittlig beläggning. Kommunen har ingen information kring hur Nettos butik har påverkat ICA-butiken.</p> <p>Utredningen tar ställning till en generell trafikökning som baseras på Trafikverkets uppräkningsstal, vilket är en basprognos för</p>

<p>av fler parkeringsplatser i framtiden.</p> <p>Utredningen beskriver att parkeringen upplevs som stökig och fullbelagd, men det framgår inte varför parkeringen upplevs på detta sätt. Kommunen verkar dock lägga uttalandet till grund för en slutsats om att det behövs ett parkeringshus vilket är orimligt. Det ingår inte i Tyréns uppdrag att utreda hur eller varför parkeringsplatsen upplevs som stökig. Problemet bör kunna åtgärdas på enkelt sätt genom exempelvis refuger, trafikskyltar och gatumarkeringar.</p> <p>Fastighetsägaren delar Trafikverkets inställning om att det inte ska byggas fler parkeringsplatser i Svenljunga centrum. Det strider mot de transportpolitiska målen, vilket talar för att detaljplanen inte ska antas.</p> <p>Vid en samlad bedömning kan konstateras att detaljplanen inte bör antas då det strider mot PBL.</p>	<p>hur trafikutvecklingen ser ut. På lokal nivå kan det finnas brister i basprognoserna då de inte tar hänsyn till framtida exploateringar eller omstrukturering av parkeringsplatser.</p> <p>När detaljplanen vinner laga kraft kommer parkeringen att säljas och då finns miljöhet för exploitören att råda över vilka åtgärder som är mest lämpliga att genomföra.</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>
<p>Internremisser</p>	<p>Kommentarer</p>
<p>Miljöhandläggare</p> <p>Området ligger inom Svenljunga grundvattenförekomst. Om det blir ett parkeringshus kommer antalet parkerade bilar att öka. Det dagvatten som släpps till det kommunala VA-nätet bör kompletteras med någon form av oljeavskiljare för att uppfylla miljöbalkens krav på att orenat avloppsvatten inte får avledas utan någon form av rening.</p>	<p>I planbeskrivningen nämns att oljeavskiljare kan komma att behövas om antalet parkeringsplatser ökar.</p>

Sammanfattning av revideringar som resultat av inkomna yttranden

- Skyddszon kring gång och cykelbanan inkluderas i planen med bestämmelserna planering och n₁
- Utfartsförbud mot delar av Järnvägsgatan läggs till
- Bestämmelsen GATA ändra till GÅNG och CYKEL.
- Rättighetsområde för infart till annan fastighet ändras till gemensamhetsanläggning.
- Byggrätten för parkeringshus tas bort.

Berörda som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Alla berörda bedöms ha fått sina synpunkter tillgodosedda.

Julia Lindahl
Planarkitekt
Miljö- och byggenheten
Svenljunga, 2018-03-23